

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 11.257.352/0001-43

NIRE 35.300.461.827

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 11ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 17 DE NOVEMBRO DE 2021

1. DATA E HORÁRIO: 17 de novembro de 2021, às 10 horas, na sede da BSI Capital Securitizadora S.A. ("Emissora"), localizada na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730.

2. CONVOCAÇÃO: Foi dispensada a publicação de Edital de Convocação, tendo em vista a presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação da 11ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 71, parágrafo 2º, e do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e, nos termos da cláusula 12.2.2 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização").

3. PRESENÇA: os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação da 11ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI"); (ii) da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora, todos relacionados na lista de presença anexa à presente.

4. COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Ricardo Elson do Carmo, como Presidente; e Sr. Alexandre Domingos Ferreira, como Secretário.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) aprovar a realização de aditamento dos Documentos da Operação, a saber:

*(i.a) da "Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário" ("CCB"), emitida em 20 de julho de 2021, pela **CHEMIN INCORPORADORA S.A.**, sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 ("Chemin" ou "Emitente" ou "Devedora"), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credor"), através do "Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário", para*

(a) incluir o Anexo VI, com a individualização do valor dos imóveis objeto das alienações fiduciárias, o qual irá vigorar conforme Anexo II da presente Ata; **(b)** alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 20/12/2021, passando a cláusula 3.1 e o item "Remuneração" do Anexo III a vigorarem com as seguintes redações: "Os juros remuneratórios serão o equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência, acrescida de juros remuneratórios de **11,00% a.a.** (onze inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Cédula ("Juros Remuneratórios"), calculados de acordo com a fórmula constante do **Anexo III** a esta Cédula." e "(...) Onde: $i = 11,00$ (onze inteiros); (...)"; e **(c)** incluir o item "(xxv)" na cláusula 13, para prever novo Evento de Vencimento Antecipado: "(xxv) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado pela Harca Engenharia, ou qualquer outra empresa contratada para a verificação, através do relatório para liberação das parcelas, que a Devedora está com um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares do CRI para deliberar acerca da hipótese de vencimento antecipado.";

(i.b) do Termo de Securitização, celebrado em 20 de julho 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para **(a)** alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 20/12/2021, passando as cláusulas 4.1.2, 6.2. e o item 6.5 (o qual passará a ser numerado como "6.6", em razão de um erro de digitação) do Anexo VII a vigorarem com as seguintes redações: "4.1.2. Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de **11,00% a.a.** (onze inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB.", "6.2. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula (...) Onde: $i = 11,00$ (onze inteiros); (...)"; e "6.6 JUROS: 11,00% a.a. (onze inteiros por cento ao ano)"; e **(b)** incluir os itens "(xxiv)" e "(xxv)" na cláusula 7.1, para prever novos Eventos de Vencimento Antecipado: "(xxiv) caso comprovada a utilização indevida da Destinação dos Recursos pela Emitente, de forma diversa da pactuada na CCB, ensejando desta forma em descaracterização do presente lastro imobiliário." e "(xxv) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado pela Harca Engenharia, ou qualquer outra empresa contratada para a verificação, através do relatório para liberação das parcelas, que a Devedora está com um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares do CRI para deliberar acerca da hipótese de vencimento antecipado.";

(i.c) dos demais documentos celebrados no âmbito da Operação, em 20 de julho de 2021, para alterar o percentual dos juros remuneratórios, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 20/12/2021, a saber: **(a)** item 6.6 do Anexo VI do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"); **(b)** cláusula 1.1.2 do "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); e **(c)** item "j" da cláusula 2.1 do "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*" ("Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária") e dos "*Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" ("Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis").

(ii) aprovar, em atenção ao pedido realizado pela Devedora, em 01 de novembro de 2021, a liberação do montante de R\$ 4.363.190,64 (quatro milhões, trezentos e sessenta e três mil, cento e noventa reais e sessenta e quatro centavos), para a compra de insumos destinados às obras dos dois empreendimentos alvos, conforme orçamentos apresentados pela Devedora e devidamente aprovados pela Emissora, o qual deverá ocorrer até 17 de novembro de 2021;

(iii) aprovar a concessão do prazo de 90 (noventa) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial os aditamentos acima previstos, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação;

(iv) aprovar a contratação de assessor legal para a elaboração de todos os documentos, em especial os aditamentos acima previstos, visando refletir as alterações aprovadas pelos Titulares dos CRI; e

(v) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

6. INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA: Abertos os trabalhos, a mesa, em conjunto com o representante do Agente Fiduciário verificou o quórum e demais condições para instalação da Assembleia, mediante a participação de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em circulação.

7. DELIBERAÇÕES: Analisadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, decidiram por aprovar, na integralidade e sem quaisquer ressalvas, as matérias descritas na Ordem do Dia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS: Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os titulares dos CRI em Circulação, neste ato, eximem a Emissora e o Agente

Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação as deliberações e autorizações ora concedidas.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da ICVM 625, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

A presente Assembleia será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

Os termos constantes desta Assembleia iniciados em letra maiúscula não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e demais documentos da Operação.

9. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, esta Assembleia foi lavrada, lida e assinada eletronicamente por todos os presentes. Presidente: Ricardo Elson do Carmo e Secretário: Alexandre Domingos Ferreira. Assinaturas dos Titulares dos CRI: conforme Anexo I à presente Assembleia; Emissora: BSI Capital Securitizadora S.A.; e Agente Fiduciário: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

São Paulo, 17 de novembro de 2021.

Mesa:

RICARDO ELSON DO CARMO

Presidente

ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA

Secretário(a)

[As assinaturas seguem na próxima página.]

(Página assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 17 de novembro de 2021)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Alex de Andrade Freitas
Cargo: Procurador

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre
Cargo: Procuradora

(Anexo II da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 17 de novembro de 2021)

[**ANEXO VI** DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500929-4 REFERENTE A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EMITIDA EM 20 DE JULHO DE 2021, PELA CHEMIN INCORPORADORA S.A.]

ANEXO VI

IMÓVEIS OBJETO DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS

Contrato	Imóveis	Valores
Imóvel Design Harmonia	Matrícula nº 128.479, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP	R\$ 11.772.000,00
Imóveis AF Araraquara	Matrículas (i) nº 134.370, (ii) nº 141.346, (iii) nº 142.942, (iv) nº 6.812, (v) nº 29.546, (vi) nº 142.919, (vii) nº 142.896, (viii) nº 142.917, (ix) nº 142.940, (x) nº 142.947, (xi) nº 142.961, (xii) nº 142.811, (xiii) nº 142.830 e (xiv) nº 142.951, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP	(i) R\$ 350.000,00, (ii) R\$ 320.000,00, (iii) R\$ 130.000,00, (iv) R\$ 530.000,00, (v) R\$ 250.000,00, (vi) R\$ 160.000,00, (vii) R\$ 130.000,00, (viii) R\$ 130.000,00, (ix) R\$ 130.000,00, (x) R\$ 130.000,00, (xi) R\$ 130.000,00, (xii) R\$ 130.000,00, (xiii) R\$ 130.000,00 e (xiv) R\$ 160.000,00
Imóvel Milano	Matrícula nº 102.161, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP	R\$ 13.484.000,00
Imóveis AF Franca 01	Matrículas (i) nº 10.816, (ii) nº 77.765 e (iii) nº 58.926, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP	(i) R\$ 950.000,00, (ii) R\$ 420.000,00 e (iii) R\$ 600.000,00
Imóvel AF Franca 02	Matrícula nº 46.482, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca/SP	R\$ 250.000,00
Imóveis AF Franca 03	Matrículas (i) nº 140.242 e (ii) nº 160.762, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	(i) R\$ 300.000,00 e (ii) 150.000,00